



**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE  
LA CIUDAD**  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.



La Paz, B.C.S., a 26 de Agosto del 2024.  
FOLIO No. DOT/US-909/24.

## USO DE SUELO

**ALDEA CERRITOS S DE R.L DE C.V.**  
**SOLICITANTE.**  
**Presente.**

ESTA DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD DEL HONORABLE XVII AYUNTAMIENTO DE LA PAZ; POR ESTE CONDUCTO RESPETUOSAMENTE ME PERMITO DAR SEGUIMIENTO A SU PROMOCIÓN EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES:

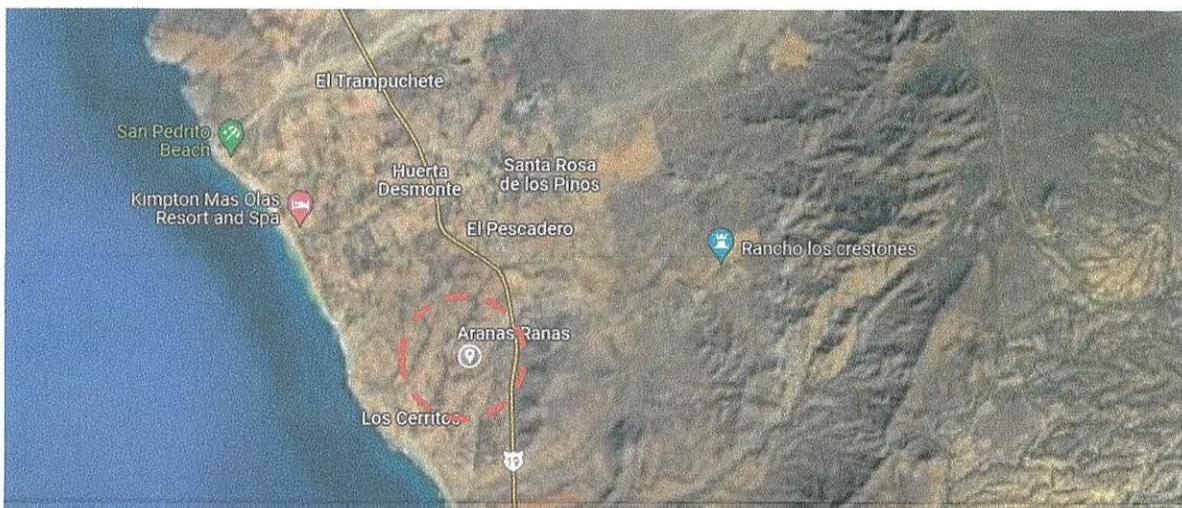
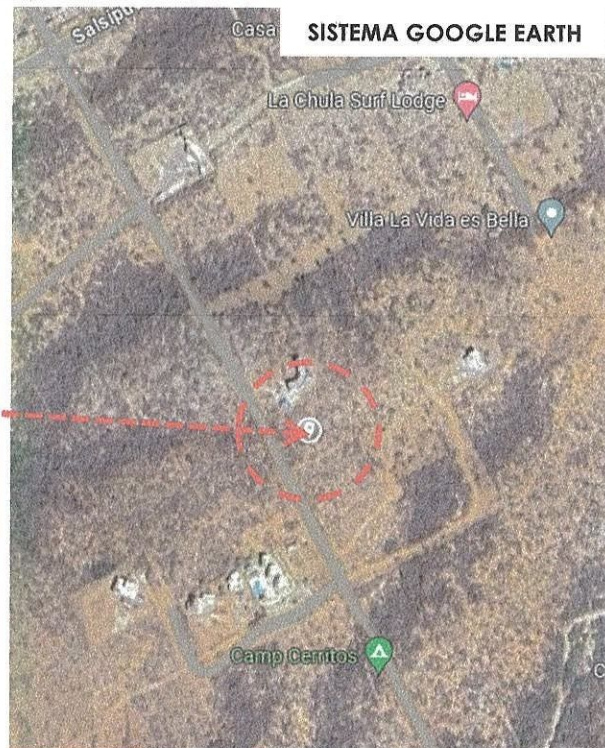
En atención a su oficio sin número, recibido en esta Dirección con fecha 22 de Agosto del 2024, mediante el cual solicita Autorización de Uso de Suelo **HABITACIONAL, BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, En Predio Con Clave Catastral **1-03-159-1664**, ubicado en El Pescadero, Municipio de La Paz, Baja California Sur, México.

### ANTECEDENTES:

- Copia de documento que contiene el CONTRATO DE COMPRAVENTA A FAVOR DE ALDEA CERRITOS, S DE R.L DE C.V., de acuerdo a la escritura con número 16,103 vol. 610.
- Copia del documento que contiene la constitución de la sociedad mercantil denominada "ALDEA CERRITOS, S DE R.L DE C.V, que constituyen los señores ARISTARCO SAMUEL TORRES SANCHEZ Y LIAM NICOLAS SHARPE-BURMESTER, de acuerdo a la escritura número 15,178, Vol.557.
- Copia de identificación tipo ine de ARISTARCO SAMUEL TORRES SANCHEZ.
- Copia de identificación tipo ine de DANIEL PERSSON ERREJON.
- Copia de predial actualizado sin adeudo.
- Croquis de ubicación del predio.

La Paz, B.C.S., a 26 de Agosto del 2024.  
FOLIO No. DOT/US-909/24.

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO** Mediante la siguiente imagen del Plano con clave E2-a del programa subregional de desarrollo de desarrollo urbano de todos santos- el pescadero-las playitas, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de gobierno del Estado, No. 40 de fecha 10 de agosto del 2007.





**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTION INTEGRAL DE LA CIUDAD**  
**DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.**



La Paz, B.C.S., a 26 de Agosto del 2024.  
FOLIO No. DOT/US-909/24.

**DESCRIPCIÓN DE ACUERDO A LA NORMATIVIDAD Y LINEAMIENTOS:**

**RA RESIDENCIAL ALTO**

Esta zonificación tiene como propósito fomentar y conservar las condiciones adecuadas para el desarrollo de viviendas residenciales, en aquellas áreas que Por sus características requieran de bajas densidades de población tanto en las zonas de crecimiento como dentro del tejido urbano actual, manteniendo y reforzando ordenadamente con ello la dirección del desarrollo que se pretende para la subregión; así mismo cabe hacer mención que dicha zonificación no necesariamente está dirigida a población de alto poder adquisitivo si no que se pretende lograr un equilibrio respecto a todos los estratos sociales.

El tamaño mínimo de lote es de 800 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 13 viv./ha y la vecinal de 10 viv./ha, la densidad poblacional es de 40 hab./ha; la superficie bruta requerida al año 2030 para esta densidad es de 40.2 hectáreas que albergaran a 10,639 habitantes y 2,639 viviendas.

El COS es del 0.4 y el CUS del 0.8.

La localización de esta densidad se da al sur de la localidad de Todos Santos y al Centro y Sur de la localidad de El Pescadero. Esta localización responde a las características de las zonas cuyo indicador o elemento primordial ha sido el tamaño del predio y no responde a un nivel o estrato socioeconómico.

**TABLA DE INTENSIDAD DE USO DE SUELO:**

| Zona Urbana |                                     |                                          |                                             |                |                                       |                                                    |                                             |                             |                                |
|-------------|-------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Clave       | Zona                                | Densidad<br>Máxima<br>Neta <sup>1/</sup> | Densidad<br>Máxima<br>Vecinal <sup>2/</sup> | Lote<br>Mínimo | Ocupación<br>Máxima del<br>Área Total | Intensidad de<br>construcción<br>del Área<br>Total | Superficie<br>Máxima<br>construida en<br>PB | Frente<br>Mínimo de<br>Lote | Altura Permitida <sup>5/</sup> |
|             |                                     | Viv./ha                                  | Viv./ha                                     | m <sup>2</sup> | C.O.S                                 | C.U.S                                              | m <sup>2</sup>                              | m                           | Niveles      Altura            |
| CR          | Campestre Residencial <sup>4/</sup> | 5                                        | 4                                           | 2000           | 0.15                                  | 0.2                                                | 300                                         | 30                          | 2      7                       |
| CH          | Casas Huerta                        | 5                                        | 4                                           | 2000           | 0.17                                  | 0.25                                               | 340                                         | 30                          | 2      7                       |
| RM          | Palmas y Huertas                    | 3.3                                      | 3                                           | 3000           | 0.11                                  | 0.20                                               | 320                                         | 30                          | 2      7                       |
| RA          | Residencial Alto <sup>4/</sup>      | 13                                       | 10                                          | 800            | 0.4                                   | 0.8                                                | 320                                         | 20                          | 2      7.5                     |
| RM          | Residencial Medio <sup>4/</sup>     | 17                                       | 11                                          | 800            | 0.4                                   | 0.8                                                | 240                                         | 12                          | 2      7.5                     |

La Paz, B.C.S., a 26 de Agosto del 2024.  
 FOLIO No. DOT/US-909/24.

**TABLA DE COMPATIBILIDAD:**

| PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE<br>TODOS SANTOS - EL PESCADERO - LAS PLAYITAS |    |    |    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|
|          |    |    |    |    |
| HABITACIONAL                                                                               |    |    |    |    |
| HP                                                                                         | ES | BM | PM | RA |
| HABITACIONAL POPULAR (Densidad neta de 25 Vv/Ha.)                                          |    |    |    |    |
| INTERÉS SOCIAL (Densidad neta 40 Vv/Ha.)                                                   |    |    |    |    |
| INTERÉS MEDIO (Densidad neta de 25 Vv/Ha.)                                                 |    |    |    |    |
| RESIDENCIAL MEDIO (Densidad neta de 17 Vv/Ha.)                                             |    |    |    |    |
| RESIDENCIAL ALTO (Densidad neta 13 Vv/Ha.)                                                 |    |    |    |    |
| <b>VIVIENDA</b><br>UNIFAMILIAR<br>MAS DE DOS VIVIENDAS<br>HABITACIONAL CON COMERCIO        |    |    |    |    |

**RESOLUTIVO:** En base al croquis de localización y en los términos de Ley y Normatividad aplicables al Municipio de La Paz, con fundamento en el Artículo 13 fracción II y X de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, se emite **USO DE SUELO TIPO RESIDENCIAL ALTO (RA), PARA USO HABITACIONAL**, en el sitio antes mencionado.

- Para tramitar el cambio de modalidad de propiedad a la de propiedad de condominio sobre su inmueble deberá solicitarse a la dirección de obras públicas, según lo establecido en el artículo 4, capítulo 2 de la ley sobre el régimen de propiedad en condominio del estado de Baja California Sur
- No deberá darse al predio, ni a la edificación un uso distinto al autorizado, ni a los usos establecidos en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y en caso de requerir cambiar los términos del presente Autorización de Uso de Suelo, deberá realizar un nuevo trámite para la obtención de la nueva autorización correspondiente



## DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD

DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.



La Paz, B.C.S., a 26 de Agosto del 2024.

FOLIO No. DOT/US-909/24.

- Deberá dar cumplimiento a toda la NORMATIVIDAD APLICABLE EN MATERIA AMBIENTAL, en todos los NIVELES DE GOBIERNO al objeto del Uso de Suelo a desarrollar.
- Queda estrictamente prohibido cualquier actividad que implique remoción de la vegetación nativa; deberá contar con las autorizaciones previas correspondientes por parte de LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE, LA SEPUIMM y SEMARNAT, del gobierno del estado, de acuerdo con la normatividad aplicable de competencia federal, estatal y municipal.
- Queda prohibido dañar, coleccionar y/o extraer, así como comercialización y tráfico de flora y fauna ubicadas en el bien inmueble objeto de autorización, sin las autorizaciones correspondientes del plan de manejo y rescate que prevee la legislación municipal, estatal y federal, en especial las incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, pudiendo lo anterior, constituir incluso un delito.
- Las obras o actividades recreativas en áreas de dunas costeras y humedales deberán de contar con uso de suelo, autorización en materia de impacto ambiental correspondiente y dictamen técnico de ecología municipal.
- Deberá implementar una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, que cumpla con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables: NOM-001-SEMARNAT-1996, NOM-002-SEMARNAT-1996, y NOM-003-SEMARNAT-1997.

Finalmente se le informa que para su próximo trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, deberá cumplir con lo siguiente:

**Artículo 67.-** A la solicitud de licencia de construcción de obra nueva deberá acompañar los siguientes documentos:

- I. Documento que acredite la propiedad o tenencia del inmueble debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y el catastro;
- II. Constancia de no adeudo predial;
- III. Constancia de alineamiento y número oficial;
- IV. Constancia de deslinde, en su caso.
- V. Autorización de uso de suelo vigente, en su caso;
- VI. Certificación de que cuenta con toma de agua y descarga de drenaje si estos servicios existen en la zona. De no existir deberá de presentar proyecto alternativo de solución a los servicios antes mencionados para su aprobación ante "La Autoridad";
- VII. Tres tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala legible, debidamente acotados y especificados, en los que deberá incluir como mínimo las plantas arquitectónicas de distribución, corte sanitario, fachadas, localización de la construcción dentro del predio, localización del predio de acuerdo al plano



**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTION INTEGRAL DE  
LA CIUDAD**  
**DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.**



La Paz, B.C.S., a 26 de Agosto del 2024.  
FOLIO No. DOT/US-909/24.

- oficial y su orientación. Estos planos deberán estar firmados por el propietario, el "DRO" y/o el "CO" en su caso;
- VIII. Tres tantos del proyecto estructural de la obra acotados y especificados conteniendo como mínimo secciones y armados de cimentación, losas, columnas, trabes, escaleras y cualquier otro elemento estructural,
- IX. Copia de la memoria de cálculo con el criterio y sistema adoptado conforme a las "NTC", proyecto de protección a colindancias, estudio de mecánica de suelos cuando proceda de acuerdo a este Reglamento, o en casos no previstos en este cuando por naturaleza y magnitud de la obra se requiera a juicio de "La Autoridad". Adicionalmente anotar en cada una de las hojas de la memoria la clave catastral, domicilio del predio, nombre del propietario, fecha de elaboración, tipo y uso de la obra. Estos documentos deberán estar firmados por el "DRO" y los "CO" que hayan participado.
- X. Tres tantos de los proyectos ejecutivos de señalización, y dispositivos de control de las vialidades aledañas a la obra validados por la Dirección de Tránsito Municipal (Dictamen de Factibilidad Vial).
- XI. Las autorizaciones a que se refieren al Artículo 43 cuando se trate de obras o instalaciones en monumentos o en zonas de preservación del patrimonio histórico y cultural.

**La presente Autorización de Uso de Suelo, tiene vigencia de 2 (dos) años a partir de la fecha de emisión, de acuerdo al Artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, que a la letra dice: Las autorizaciones para inicio de todo tipo de obras de urbanización y de edificación estarán sujetas a una vigencia de dos años; En caso de que haya transcurrido el plazo de vigencia de las autorizaciones sin que los interesados las hayan ejercido, deberán obtener una nueva autorización.**

Otro particular por el momento me es grato enviarle un cordial saludo, quedando a sus apreciables órdenes.

**ATENTAMENTE.**



**AUTORIZO**

**ARQ. ULISES ARAFAT MEZA OCHOA**  
**DIRECTOR DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.**



c.c.p. Archivo.  
c.c.p. DOT/R.A.A.C.